

Réunion publique

23 mai 2016 d'information et d'échange

**Pour l'abandon du projet Brèche-Cœur de ville
Pour l'ouverture d'un débat sur le futur de Chinon**

23 mai 2016

**Réunion publique d'information et d'échange
pour l'abandon du projet Brèche-Cœur de ville
et l'ouverture d'un débat citoyen sur l'avenir de Chinon**

-
Restitution
-

COORDINATION POUR L'ABANDON DU PROJET DE LA BRECHE
ET L'OUVERTURE D'UN DEBAT CITOYEN SUR L'AVENIR DE CHINON

Association pour la Défense du Patrimoine de Chinon et de ses environs
Association l'Ecrin
Association Touche pas à ma fontaine
Association Les Riverains sur la Brèche
Collectif Chinonais environnement
Alliance économique Chinonaise
Collectif Défense de la rue Diderot

Réunion publique

23 mai 2016 d'information et d'échange

Pour l'abandon du projet Brèche-Cœur de ville
Pour l'ouverture d'un débat sur le futur de Chinon



Sommaire

Présentation.....	5
Cadre général.....	7
La question du stationnement et de la circulation.....	9-11
La question du logement dans le projet Brèche-Cœur de ville	13-14
L'impact sur le commerce	15-16
La question du tourisme	17-18
La question des équipements intégrés au projet.....	19-20
Les opérations connexes au projet	21
Les cavités et des mouvements de terrain	23-24
Les nuisances du chantier	25
La question des finances publiques.....	27
Qualité de vie et environnement	29
L'impact sur le patrimoine.....	31
Les questions de méthode	33-34
Les associations engagées contre le projet.....	35

Ce document reprend les présentations préparées par les associations ainsi que les témoignages et les interrogations recueillies auprès des Chinonais lors de la réunion publique d'information et d'échange organisée le 23 mai 2016.

Il est possible que le lecteur trouve ce qui pourrait apparaître comme des redites dans les différents chapitres. Il s'est en effet avéré difficile de dissocier totalement les thèmes et certains questionnements concernant, par exemple, le commerce, reviennent quand on traite des finances ou du tourisme. Le choix a été fait de laisser plusieurs points d'entrée.



Réunion publique

23 mai 2016 d'information et d'échange

Pour l'abandon du projet Brèche-Cœur de ville
Pour l'ouverture d'un débat sur le futur de Chinon



Présentation

Le lundi 23 mai 2016, la Coordination pour l'abandon du projet de la Brèche a invité les Chinonais à se réunir à la Mairie pour s'informer et pour s'exprimer.

250 personnes ont répondu à l'appel et participé au débat.

Les organisateurs de la réunion (les 7 associations rassemblées en Coordination) ont accueilli leurs invités à 19 heures et, après s'être présentées et avoir exposé tour à tour les motifs de leur opposition, la parole a été donnée à la salle, qui a ainsi pu faire un premier tour des préoccupations nées du projet Brèche-Cœur de ville : stabilité du coteau et des cavités, équilibre des comptes de la Ville, coût réel de l'abandon du projet, circulation, stationnement, environnement, qualité de vie, commerces vides, logements vacants, alternatives...

Chacun des thèmes majeurs a ensuite été abordé grâce à une courte présentation préparée par une des associations, servant de lancement à un nouvel échange avec la salle. De nombreux participants se sont ainsi proposés pour apporter en direct des compléments d'information ou pour annoncer qu'ils étaient en possession de documents ou d'études qui pouvaient éclairer le débat. D'autres ont apporté leurs témoignages, d'autres leurs suggestions, et d'autres, enfin, ont posé leurs questions. Mais les organisateurs avaient prévenu en début de réunion que, n'ayant pas été autorisés à accéder aux études préalables au projet, ils n'étaient pas en possession de toutes les réponses. Ils ont néanmoins présenté les informations en leur possession et se sont engagés à relayer les questions en suspens auprès de la Municipalité.

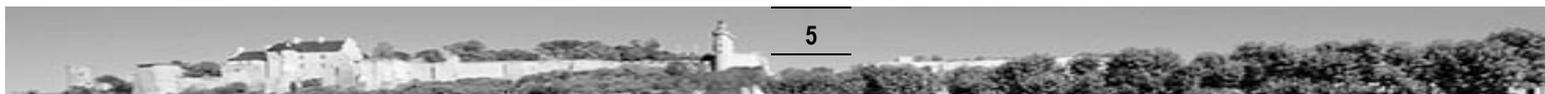
Pour concrétiser cette promesse, les échanges étaient notés en direct par plusieurs secrétaires de séances.

Les échanges ont été suivis avec attention par la presse locale, la télévision et les trois élus qui avaient répondu à l'invitation lancée par les organisateurs. A l'issue de la soirée, les participants ont été invités à faire parvenir leurs contributions (témoignages, questions, documentation, suggestions) à l'adresse électronique de la Coordination (coordinationchinon@gmail.com) ou par courrier à l'adresse de L'Ecrin (25 rue Marceau – 37500 Chinon).

Les organisateurs se sont engagés à utiliser le contenu des échanges pour alimenter le débat avec la Mairie et évoqué la tenue prochaine d'une seconde réunion consacrée aux alternatives.

La présente restitution est destinée à honorer cette promesse faite aux Chinonais et à porter à la connaissance des pouvoirs publics les inquiétudes de la population face à un projet qui n'a fait jusqu'à présent l'objet d'aucune sorte de concertation. Elle a été rédigée sur la base des informations recueillies par les associations, des interventions et des questions des participants. Elle est organisée par chapitre reprenant à chaque fois les paramètres du projet, la situation actuelle et les questions soulevées par Brèche-Cœur de ville.

La simple lecture de ce document de synthèse, dont il n'existe pas d'équivalent du côté des promoteurs du projet, convaincra les plus réticents de l'inanité du projet. En le rédigeant, la Coordination entend, d'une part, mettre en relief les incohérences, les non-dits, les ambiguïtés et les faux-semblants qui entourent le dossier ; d'autre part, elle souhaite donner écho aux inquiétudes qui entourent le projet. Elle continue à en demander le retrait, ainsi que la suspension immédiate de toutes les opérations qui pourraient contribuer à alourdir le coût d'un abandon, seul argument restant désormais aux promoteurs du projet pour en justifier la réalisation.



Réunion publique

23 mai 2016 d'information et d'échange

Pour l'abandon du projet Brèche-Cœur de ville
Pour l'ouverture d'un débat sur le futur de Chinon



Cadre général

LE PROGRAMME BRECHE-CŒUR DE VILLE, évalué aujourd'hui à une douzaine de millions d'euros, est centré sur un parking de 5 niveaux en surface, associé à des « cellules » commerciales, des logements et des équipements publics (crèche, salles de réunions). Son emprise englobe le parking actuel et la moitié nord de la place Hofheim, dont les constructions actuelles (ancien OT et crèche) doivent être rasées. Le projet - qui présente des variantes et des extensions non validées - prétend résoudre - en une seule opération immobilière - ce que la Mairie a identifié comme "les problèmes du centre-ville".

PUISQUE LA MUNICIPALITE SE REFUSE A COMMUNIQUER SUR LE FUTUR qu'elle envisage à moyen terme pour Chinon et pour les Chinonais, les associations engagées dans une réflexion parallèle sont amenées à formuler, à partir de leurs recherches, le visage du Chinon futur tel que le dessinent, en creux, les projets de la Mairie, et notamment le projet de la Brèche et ses appendices.

Pour y avoir travaillé en profondeur, et malgré les entraves posées par les promoteurs du projet, qui refusent aux citoyens et aux associations l'accès aux études qui ont été financées par leurs impôts, la Coordination est aujourd'hui en mesure de discerner les tenants, les aboutissants et surtout les non-dits du projet municipal. Il concourt en fait à réduire le centre de Chinon à un espace-vitrine, limité à la place de la Mairie et à la place de la Fontaine, toutes deux piétonnisées et occupées par des terrasses étendues. Les visiteurs, interpellés par cet aperçu trompeur entrevu en longeant la Vienne, seraient attirés vers ce "faux-village", puis dirigés vers le stationnement payant de la Brèche, à partir duquel ils pourraient revenir consommer en terrasse dans un décor de carte postale.

Tout l'investissement municipal - embellissement, fleurissement, aménagements, animations - se résumerait alors au périmètre réduit entourant immédiatement la Mairie et à quatre moignons de rues commerçantes, à savoir les amorces - à partir de la place de la Mairie - des rues Voltaire, Jean-Jacques Rousseau, du Commerce et Rabelais. Le bout de ces 4 rues, ainsi que le reste du centre,

privés de "boucle commerçante" serait abandonné à son triste sort, un peu comme on fait la part du feu. Pour le centre-ville, la politique de revitalisation se limiterait donc à concentrer artificiellement en un seul point toute la vie de la cité en y créant l'illusion du dynamisme, tandis que la véritable activité serait développée, au nord, autour du Leclerc, du Blanc-Carroi et de la Plaine des Vaux, et, au sud, autour d'un futur Hyper U et du rond-point Saint-Lazare.

Le rôle de "trait d'union" du centre-ville, tel qu'il est évoqué sans plus de précision par le Maire, se limiterait donc à servir de façade, de trompe-l'œil et de carte de visite à l'usage de nos visiteurs tandis que, pour les autochtones, l'expérience du vieux Chinon se limiterait exclusivement à "aller boire un coup place de la Mairie".

Pour le reste : rien sur le coteau, rien sur le quartier canonial, rien sur les places Jeanne d'Arc, Victoire, Plantagenêt, Mirabeau, Saint-Mexme, rien sur le Faubourg, rien sur le quartier Saint-Maurice, rien sur Saint-Louans, rien sur les Hucherolles, rien sur les Courances, rien sur la Gare.

Pour toute ces raisons, parce qu'il sert de cache-misère à l'absence de réflexion stratégique et parce qu'il compromettra de manière irréversible toute tentative ultérieure de mettre en œuvre une telle réflexion, la Coordination et les associations et collectifs qui la composent persistent et signent en demandant l'abandon du projet et l'ouverture d'un véritable débat citoyen sur l'avenir de notre ville.



Réunion publique

23 mai 2016 d'information et d'échange

Pour l'abandon du projet Brèche-Cœur de ville
Pour l'ouverture d'un débat sur le futur de Chinon



La question du stationnement et de la circulation

Bien-fondé supposé

Selon la Mairie, l'essentiel des problèmes du centre-ville proviendrait du stationnement. La solution serait de construire un parking-silo de 5 niveaux en surface offrant 200 places de stationnement payant. La construction et l'exploitation de ce parking "en ouvrage" seraient concédées à un exploitant, qui récupérerait également le stationnement payant "en surface", soit 300 places supplémentaires. Le plan de circulation du centre-ville serait modifié, avec piétonisation des la place de la Fontaine et de celle de la Mairie.

La situation

Comme sur les autres sujets, la Mairie se refuse à partager les études sur le stationnement et la circulation. D'après les chiffres communiqués, le projet créerait 107 places de stationnement payantes supplémentaires sur Brèche-Hofheim (209 contre 102). Mais la Mairie annonce dans le même temps qu'elle compte supprimer 34 emplacements sur la place du général De Gaulle.

Les variantes

A mesure que le projet avance, un certain nombre de variantes sont annoncées par la Mairie, sans être toutefois validées.

- 1 – La construction du parking de la Brèche serait désormais couplée avec la piétonisation de la place du général De Gaulle, supprimant ainsi 34 places de stationnement.
- 2 - Le parking provisoire (pour la durée du chantier), dont l'installation avait un temps été envisagée sur les berges de Vienne, pourrait maintenant être installé ailleurs.

Les questions

→ Personne n'a eu accès aux études concernant le stationnement, et la réticence de la Mairie à les partager fait douter qu'il y ait un besoin réel. Nombreux sont les Chinonais qui ne se reconnaissent pas dans le diagnostic posé par les promoteurs du projet, qui tendent à limiter leur analyse à ce qu'ils appellent "l'hyper-centre". Les possibilités d'optimisation offertes par la place Jeanne d'Arc ou par l'espace Rabelais ont-elles été sérieusement examinées ? Si des places supplémentaires sont réellement nécessaires, pourquoi avoir choisi le secteur de la Brèche ?

→ Le projet de Délégation de Service Public (DSP) fait apparaître, dans son budget, un apport de 2,4 millions d'euros versés par le concessionnaire retenu. Les taxes de stationnement actuelles sont d'environ 100.000 euros par an. La rentabilité des entreprises intervenant dans le stationnement se situe autour de 10 % par an. Un simple calcul fait apparaître que le concessionnaire devra à terme, percevoir 240.000 euros / an de taxes de stationnement.

→ Cette augmentation très forte des taxes de stationnement est totalement contraire aux vœux de la fraction des commerçants qui considère que l'automobile en centre-ville avec un stationnement à faible coût est leur seul salut ; pour ces mêmes raisons, elle ne peut que mécontenter l'autre fraction, celle des commerçants qui estiment que leur avenir réside dans l'extension de la zone piétonne.

→ Le Maire de Chinon, par ailleurs Président de la CC-CVL, est obligé de subventionner les loyers des commerces saisonniers, et il a déclaré récemment qu'une deuxième zone commerciale au sud de la ville

rééquilibrerait celle-ci. Ces mauvaises nouvelles endommagent d'ores et déjà le commerce du vieux Chinon et ce ne sont pas les places payantes de la Brèche qui pourront les compenser.

→ La Mairie a, un temps, justifié la délégation du stationnement en surface en expliquant aux Chinonais que celui-ci devait faire l'objet d'investissements lourds, essentiellement le remplacement des parcètres. Le dernier recensement du parc pointe 8 appareils en « bon état », et 4 en « état moyen ». La Mairie estime en outre que le compte d'exploitation du stationnement payant à Chinon est vraisemblablement "déficitaire". Pourquoi alors ne pas abandonner totalement le système peu rentable des parcètres ? L'instauration d'un dispositif type "zone bleue" est tout aussi efficace. Il permet en outre de préserver la gratuité du stationnement et il serait donc accueilli très favorablement par la population et, au tout premier chef, par les commerçants.

→ Le projet prévoit la mise en place de 4 panneaux numériques d'information sur le stationnement. Confiés au gestionnaire du parking, ils ne traiteraient que des places disponibles dans les parkings « fermés », et donc payants. Pourquoi opérer une discrimination en fléchant les parkings privés payants, d'autant que cet équipement sera installé sur le domaine public ? Si l'objectif est réellement d'offrir aux visiteurs l'image la plus réaliste des possibilités de stationner, il est indispensable que tous les types de stationnement soient traités.

→ La piétonisation de la place du Général de Gaulle, avec suppression de 34 places de stationnement, ne fait pas partie du périmètre d'aménagement concédé à la SET et **elle a été annoncée sans avoir jamais été étudiée ou débattue** : il serait normal que les Chinonais soient informés, consultés et qu'ils aient accès aux études d'opportunité, études préalables, projets, calendrier, appels d'offres, financements, études d'impact. A priori, cette orientation ne semble cependant pas aller dans le sens du commerce de proximité, pour lequel la place du général De Gaulle (elle-même bordée de plus de 30 pas-de-porte) constitue le centre de gravité des 4 principales artères commerçantes de Chinon (Rabelais - Commerce - JJ Rousseau - Voltaire).

Les incohérences du nouveau projet de plan de circulation.

→ En fermant la voie sous porche de la place de la Fontaine, le fléchage vers la Brèche et la refonte de la place du général De Gaulle créeraient mathématiquement une augmentation de la circulation dans la rue Jean-Jacques Rousseau, rue étroite, sans trottoir, aujourd'hui occupée par les tables de la brasserie et du bar-tabac, avec deux boucheries et une boulangerie très actives, donnant directement sur la rue, où les gens font fréquemment la queue. Il est également certain que cette augmentation ne serait pas lissée sur la journée, mais concentrée sur de courtes périodes d'usage. Le schéma proposé est incompatible avec les activités commerciales actuellement présentes et notamment avec l'accès et les manœuvres des véhicules assurant l'approvisionnement des commerces.

→ Le parking de la Brèche générerait un trafic entrant et sortant dont l'intégration au tissu urbain poserait de nombreux problèmes et rendrait le quartier invivable. La sortie par la ruelle "en baïonnette" des Caves Vaslins, elle-même ponctuée de 4 sorties de garages privés (dont certains professionnels), croiserait l'entrée et la sortie des nouveaux parkings privés de la place Hofheim et le flux de la rue JJ Rousseau, lui-même contrarié par les voitures quittant, en marche arrière, le parking sur voirie de la place Hofheim. La papeterie Grain de papier, la terrasse du bar du Théâtre et le Palais de Rabelais – ainsi que les nouveaux commerces envisagés sur cette emprise - seraient particulièrement affectés par ce trafic giratoire mêlant véhicules entrants, véhicules sortants et véhicules passants. Si on imagine un parking actif (et s'il ne l'est pas, pourquoi le construirait-on ?), on peut également prévoir des conflits d'accès au niveau du croisement Jean Macé – Templiers. Nous sommes loin de la sérénité des déambulations en famille représentées sur les promotions diffusées par la SET.

→ D'autres points de conflit ont été identifiés : le carrefour rue Marceau – rue JJ Rousseau – rue du Puits-des-Bans ; la patte d'oie JJ Rousseau – rue du Collège – rue Ph. De Commynes.



Les informations manquantes

De nombreuses informations manquent aujourd'hui pour évaluer complètement l'impact des modifications proposées :

- modalités d'accès aux nouveaux parkings privés de la place Hofheim (à partir de la rue des Caves Vaslins ou à partir de la place elle-même ?) ;
- statut exact de la rue de la Lamproie ;
- sens de circulation de la rue Ph. De Commines (double ou unique ?). Pour mémoire, si elle passe en sens unique pour les voitures venant du parking, le trafic montant se reporte sur l'étroite rue Marceau ;
- sens de circulation dans le bas de la rue du Puits-des-Bans (double ou unique ?). Pour mémoire, si le bas est réservé aux véhicules montants pour leur permettre d'accéder au parking, les véhicules descendants qui ne veulent pas s'y garer viendront encombrer le circuit Prosper Mérimée - Caves Vaslins- Hoffheim - JJ Rousseau ;
- gestion de détail du carrefour Denfert-Rochereau / Ph. De Commines / Mirabeau / Jeanne d'Arc (sur le plan proposé par la Mairie, la circulation apparaît inversée) ;
- modalités de coexistence des automobiles et des vélos (maintien de la possibilité de circulation à contresens ou pas) ;
- modalités de coexistence des automobiles et des handicapés ;
- gestion des jours de marché : pour mémoire, la fermeture de la Place Mirabeau et de la rue Ph de Commines obligerait les véhicules sortant du parking pour aller vers Richelieu / Loudun / Beaumont, à aller jusqu'au bout de la rue Diderot et à refaire le tour par les quais, déjà encombrés à cause du marché.
- Enfin, la refonte du plan de circulation nécessiterait des travaux touchant à la voirie, à la signalétique, à la sécurisation des piétons et des entrées d'immeubles, etc. qui ne nous semblent pas budgétés dans le projet, ni intégrés au calendrier du chantier.



Réunion publique

23 mai 2016 d'information et d'échange

Pour l'abandon du projet Brèche-Cœur de ville
Pour l'ouverture d'un débat sur le futur de Chinon



La question du logement dans le projet Brèche-Cœur de ville

Bien-fondé supposé

Le déperissement du centre-ville aurait pour origine - entre autres - l'inadéquation de l'habitat ancien. La solution consisterait à bâtir 19 nouveaux logements, dont 2 adaptés.

Le projet

Le projet Brèche-Cœur de ville prévoit - dans sa version initiale, a minima - la construction de 19 logements : 3 logements T2 adaptés destinés à l'institut du Mai des handicapés et 17 autres logements, dont 16 en accession à la propriété (9 T2, 7 T3). D'après le compte d'exploitation prévisionnel de l'opération, le prix de vente moyen serait supérieur à 3.000 € le m². Ces logements seraient bâtis sur l'emprise de l'ancien Office de tourisme (place Hofheim) et seraient assortis de parkings privés. Si les promoteurs du projet ne trouvent pas de professionnel intéressé par le projet de restaurant en terrasse au sommet du parking, il est possible que ce plateau soit utilisé pour y bâtir un nombre indéterminé de logements "premium".

La situation

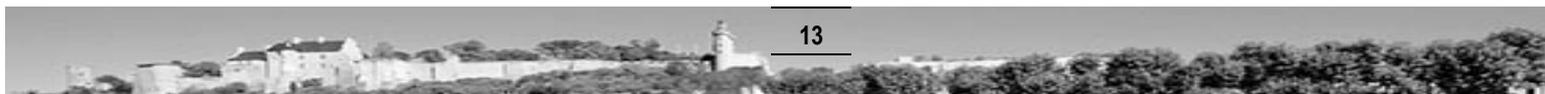
Au recensement de 2012, il y avait 577 logements déclarés vacants à Chinon. Ce chiffre est contesté par la Ville, qui déclarait 106 logements vacants en 2014 (article NR du 01/02/2014). Ces logements offrent tous les avantages du centre-ville, mais ils nécessitent souvent une modernisation des espaces intérieurs et peuvent être situés dans des copropriétés en grand besoin de rénovation. Certains bénéficient d'espaces ouverts (terrasses, cours intérieures, jardins). D'autres sont pénalisés par des nuisances, comme ceux situés sur les quais et exposés aux bruits de la circulation. Ils sont, pour la plupart, dans le périmètre du PSMV et donc soumis à des règles strictes pour leur rénovation.

Les questions

→ Chacun reconnaît que les logements anciens sont souvent incommodes et qu'ils nécessitent une modernisation-rénovation pour être attractifs. Cet axe de travail, qui a donné par le passé des résultats spectaculaires (notamment rue Haute Saint Maurice et rue Voltaire) semble aujourd'hui complètement abandonné, la municipalité en renvoyant la responsabilité au privé. Le Maire dispose pourtant de pouvoirs qui lui permettraient, s'il le souhaitait, de motiver les propriétaires. Dans des situations similaires, d'autres municipalités prennent des arrêtés de péril, font jouer leur droit de préemption, se portent acquéreuses en attendant de pouvoir procéder à des opérations de remembrements.

→ Plutôt que de déséquilibrer le marché avec des appartements neufs, ne serait-il pas plus judicieux de s'attacher à la réhabilitation des immeubles dégradés du centre ancien dont le charme et la qualité architecturale sont d'une valeur inestimable et dont la remise en état contribuerait encore plus à la renommée de Chinon, à son développement économique et à sa démographie ?

→ Les logements (tout comme les commerces, et équipements publics qui complètent le programme de l'aménageur) ne devraient-ils pas naturellement trouver leur place dans le bâti existant, via une politique visionnaire et volontariste de réhabilitation de l'ancien, couplée au développement de l'attractivité, en partenariat avec les acteurs économiques et la société civile ? Où en est l'appel à projet "centre-bourg" lancé par l'Etat pour lequel Chinon a fait acte de candidature ?



- ➔ Quand bien même le projet Brèche-Cœur de ville sortirait de terre, il est inconcevable de laisser le centre ancien sombrer dans l'abandon. Il est légitime pour les Chinonais de demander aux pouvoirs publics quel est leur plan d'action, quels sont les dispositifs mobilisés pour la sauvegarde du vieux Chinon et, en particulier, pour la rénovation de l'habitat et le maintien d'un tissu urbain de qualité réinvesti par ses habitants ?

- ➔ Avant d'administrer à la Ville un remède coûteux, la Mairie a-t-elle établi un véritable diagnostic concernant les raisons de cette désaffection du centre-ville ? A-t-elle été voir ce qui se faisait dans des villes de taille comparables ? A-t-elle recensé tous les instruments dont elle disposait pour traiter le problème ? Dispose-t-elle d'un plan cohérent, sur l'ensemble de la commune, pour un développement harmonieux des différents types d'habitat, incluant une attention particulière aux problèmes du centre-ville ancien ?

- ➔ Fut un temps où la Mairie indiquait que la fuite des ménages était due à une fiscalité locale "quasiment confiscatoire". Les dernières annonces de la Chambre régionale des comptes (mai 2016) ne font pas espérer une baisse de cette fiscalité. Comment, dans ces conditions, trouver des acquéreurs pour ces logements ? D'autant que, parallèlement, la construction de lotissements continue au nord et au sud de la Vienne.



L'impact sur le commerce

Bien-fondé supposé

Les magasins vides qui jalonnent les rues du vieux Chinon resteraient inoccupés parce qu'ils sont inadaptés au commerce moderne et parce que les loyers y sont trop chers. Le palliatif actuellement utilisé est le financement partiel des loyers par la collectivité pour une occupation saisonnière des locaux par des artisans. Ce programme n'a permis, pour le moment, de "sédentariser" que trois artisans. La solution consisterait donc à bâtir de 8 à 10 nouvelles surfaces commerciales, plus "modernes" et susceptibles d'attirer les "enseignes nationales" qui pourraient servir de "locomotives".

Le projet

Le projet Brèche-Cœur de ville prévoit la construction de huit à dix cellules commerciales, pour une surface totale de 946 m², réparties sur le pourtour du parking-silo et en rez-de-chaussée de l'immeuble créé place Hofheim. Au sommet de l'édifice, 2 surfaces commerciales de 43 et 35 m², le long du trajet entre l'ascenseur et la place du général De Gaulle, un espace tout en longueur de 126 m² ; enfin, sur la place Hofheim, 4 "cellules" mesurant respectivement 86, 75, 45 et 32 m² + un plateau "panoramique" de 490 m² au sommet du parking, destiné à accueillir "un restaurant étoilé". Une estimation basse fait apparaître un coût de cession autour de 2.500 € / m² soit le double du prix de l'immobilier commercial existant.

La situation

Il existe actuellement environ une quarantaine de commerces vides dans le centre.

La Mairie se refuse à produire un schéma de développement commercial à moyen terme, préférant agir au coup par coup. Elle défend - sans plus de précision - l'idée générale d'une agglomération polarisée, avec une zone activités/commerces au nord et une autre au sud, auxquelles le centre-ville servirait de "trait d'union" (sans que cette notion soit développée). Le Super U aurait ainsi vocation à se déplacer pour s'agrandir et élargir son offre, tandis que le Centre Leclerc du Blanc-Carroi vient de s'agrandir de 2.000 m². Au nord comme au sud, la Mairie n'agirait que pour éviter des implantations clairement mortelles pour le centre-ville (cinéma au Blanc-Carroi par exemple).

Les variantes

A mesure que le projet avance, un certain nombre de variantes sont annoncées par la Mairie, sans être toutefois validées.

1 - Le restaurant étoilé qui devait être installé sur le plateau de 450 m² surplombant le parking pourrait être remplacé - si la Mairie ne trouve pas de candidat - par des logements «premium». L'architecte des bâtiments de France aurait déjà donné son accord à cette variante.

2 - Les surfaces commerciale de la place Hofheim, qui devaient accueillir une «locomotive» destinée à relancer le commerce, pourraient être subdivisées, ou être utilisées pour héberger des services, comme, par exemple, un centre de santé.

Les questions

→ Ces nouveaux m² sont-ils vraiment nécessaires au moment où de nombreux commerces ferment leurs portes, sans trouver de repreneurs, dans la ville ancienne ?

→ Dans l'hypothèse où l'opération Brèche-Cœur de ville verrait le jour que deviendraient ces vitrines vides ?



- La Mairie ne semble pas utiliser tous les outils que mettent à sa disposition les lois et les règlements : dans la même situation, d'autres municipalités instituent ou augmentent la taxe sur les locaux vacants. D'autres font jouer leur droit de préemption et rachètent des surfaces vacantes pour les remembrer et les adapter au commerce moderne avant de les revendre.

- Les commerces (comme les logements et équipements publics qui complètent le programme de l'aménageur) ne devraient-ils pas trouver leur place dans le bâti existant via une politique visionnaire et volontariste de réhabilitation de l'ancien, couplée au développement de l'attractivité, en partenariat avec les acteurs économiques et la société civile ?

- Le projet suscite une réelle inquiétude et une réelle incompréhension, puisque nous avons plus de 40 commerces vides dans tous les secteurs de la ville y compris dans les rues historiquement les plus dynamiques. Cette situation a un effet dévastateur, en termes d'image. L'augmentation artificielle de l'offre en locaux commerciaux aura pour effet à terme, de tirer vers le bas le prix du foncier commercial de Chinon au détriment de beaucoup de commerçants chinonais pour qui la revente de leurs murs représente en fin d'activité un revenu complémentaire et souvent indispensable.

- Tandis que le projet est présenté comme une solution aux problèmes du commerce de centre-ville, la construction du parking-silo signifie privatisation du stationnement, extension du domaine payant, réduction du domaine gratuit, augmentation des tarifs et intensification de la verbalisation, évolutions toutes défavorables au commerce, et à comparer aux 1.507 places de parking gratuit-illimité du Blanc-Carroi.



La question du tourisme

Bien-fondé supposé

Les promoteurs du projet n'intègrent pas réellement l'enjeu du tourisme au programme Brèche-Cœur de ville, sauf du point de vue du stationnement.

Le projet

Pour la Mairie, l'impact du projet sur le tourisme se réduit à "une saison sacrifiée" durant laquelle les travaux de la Brèche auront un impact négatif sur la fréquentation. Il est plus vraisemblable que les travaux s'étaleront sur deux saisons. Une fois les travaux achevés, le Vieux Chinon défigurés et l'accès au parking réorienté via les ruelles médiévales, **le charme de Chinon sera irrémédiablement ruiné pour les visiteurs** qui appréciaient jusqu'ici son caractère totalement préservé. En voulant "redynamiser" le centre-ville, la Mairie court le risque, en ruinant deux saisons consécutives, de couler les commerces encore en activité et d'en assécher définitivement le cœur.

Paradoxalement, alors qu'elle considère que le stationnement joue un rôle dans la fréquentation de la ville, la Mairie décide de rendre payant le parking du château.

La situation

Chinon est aujourd'hui une ville où le tourisme occupe une place majeure de la mi-mars à la fin octobre. Les visiteurs l'apprécient pour son authenticité, ses rues semi-piétonnes, ses terrasses et son architecture originale et incroyablement préservée. La Mairie reconnaît le potentiel touristique, mais ne l'envisage que sous l'angle du flux nord-sud. Pour elle, la question se résume à un problème de circulation : comment "faire descendre en ville" les visiteurs de la Forteresse. Aucune concertation n'a été menée avec les acteurs du tourisme concernant cet objectif stratégique et aucune orientation n'a été définie concernant le type de tourisme qu'il serait souhaitable de développer, en harmonie avec les atouts de la ville et les souhaits des résidents et des commerces. Pour le moment, une seule certitude : si le projet de la Brèche devait sortir de terre, le parking du château deviendrait payant.

Les questions

- ➔ Quelle est réellement la stratégie de Chinon en matière de tourisme ? Quel type de visiteurs la Mairie souhaite-telle attirer en ville ? Quels objectifs s'est-elle fixés et quels moyens ont-ils été déployés pour les atteindre ?
- ➔ Quelle cohérence entre la volonté de développer le tourisme et la transformation du parking du château en parking payant ?
- ➔ La première chose, quand on accueille des visiteurs, c'est de tenir sa ville propre. La Mairie semble déjà avoir des difficultés à entretenir la voirie. Parviendrait-elle à entretenir, en plus, les escaliers, paliers, terrasses intégrées au projet de parking ? Les Chinonais ne veulent surtout pas avoir comme carte de visite un bâtiment ponctué de recoins remplis de papiers gras et de tessons de bouteilles.
- ➔ Si la Mairie veut encourager le tourisme, la priorité est de trouver une solution (pourquoi pas avec des associations et des bénévoles), pour élargir les plages d'ouverture (horaires, saisons) de nos principaux



monuments (collégiale, Chapelle Sainte-Radegonde, Musée). Quand on invite des visiteurs, on leur ouvre les portes, on ne les laisse pas se casser le nez à l'entrée.

→ Outre les nuisances du chantier qui décourageront les visiteurs, le nouveau plan de circulation empêchera ces derniers de profiter de Chinon comme ils le font aujourd'hui, c'est-à-dire à pied. Tous les quartiers situés à l'est de l'hôtel-de-ville seront sacrifiés à la desserte du parking et il ne sera plus possible d'y déambuler comme aujourd'hui. Or, le tourisme dans la "ville basse" est un tourisme de déambulation et de flânerie, auquel le commerce local s'est progressivement adapté.

→ On ne sait pas très bien par quel cheminement un touriste finit par arriver à Chinon, mais il faut une somme de hasards finement articulés pour qu'ils décident de s'arrêter ou de séjourner dans cette petite ville qui n'a pour notoriété que celle des vins éponymes. Il est très difficile d'influer sur cette phase qui précède la découverte du site et de la ville et s'il fallait le faire, les budgets en jeu seraient hors d'atteinte. C'est l'expérience du visiteur une fois sur place (agrément du séjour, qualité de l'accueil, cadre historique, restauration, commerce, hôtellerie) qui va déterminer sa volonté de revenir ou de faire venir de nouveaux visiteurs. Une politique touristique judicieuse consisterait à tout miser sur la qualité de "l'expérience" - dont les acteurs locaux maîtrisent les paramètres et qui ne coûte qu'en attention portée aux détails - qui va générer chez le visiteur l'envie de revenir, de séjourner et de se faire l'ambassadeur de la ville. **Toute intervention de nature à gâcher cette "expérience" constitue une véritable catastrophe pour cette dynamique fragile, et donc pour le futur.**

→ Chinon n'est pas la seule ville du Val de Loire et c'est même souvent une découverte fortuite pour le visiteur, qui vise généralement des sites plus connus de la Touraine occidentale, comme Azay-le-Rideau ou Ussé. C'est parce qu'elle constitue une "heureuse surprise" que Chinon laisse à nos visiteurs un souvenir suffisamment vif pour qu'il la recommande à leurs proches ou y reviennent eux-mêmes. Le simple fait de rendre le tourisme impossible pendant le chantier, puis difficile une fois le parking construit, ne pourra que les éloigner et les amener à se replier sur "la concurrence".



La question des équipements intégrés au projet

Bien-fondé supposé

La crèche actuelle ne serait pas aux normes et fonctionnerait en mode dérogatoire, sa démolition et le transfert des activités dans un bâtiment neuf permettraient de résoudre ce problème. Idem pour la Maison des associations. Quant à l'ascenseur-relais, destiné à éviter aux personnes à mobilité réduite l'épingle à cheveu reliant la rue du Puits-des-Bans à la rue Porte du château, sa présence est justifiée par la "poursuite du lien vertical" (lire "l'ascenseur").

Le projet

Le projet prévoit de démolir la crèche de la place Hofheim et de la reloger dans le bâtiment qui flanquera le nouveau parking. Des salles associatives sont également prévues pour remplacer celles de l'ancienne Maison des associations, dont la Mairie souhaite se défaire au profit du privé. Un ascenseur-relais est également prévu entre la rue du Puits-des-Bans et la rue Porte du château.

La situation

La crèche est un équipement intercommunal, la Maison des associations un équipement municipal. Le Maire de Chinon étant en même temps Président de la Communauté de communes, il change souvent de casquette en cours de raisonnement pour affirmer que telle opération (la crèche) ne coûtera rien aux Chinonais, comme si ces derniers étaient exonérés, le temps d'une démonstration, de la fiscalité intercommunale. En réalité, les nouvelles salles associatives devront être achetées par la Ville au promoteur, tout comme la crèche devra lui être achetée par la Communauté de communes. Le montant de ces opérations n'a pas été divulgué et ne figure pas dans le budget de recettes de l'opération.

Les questions

- Les usagers et les personnels de la crèche n'ont pas été associés à la conception du nouvel équipement et n'ont pas eu leur mot à dire sur le principe du déménagement.

- Est-il bien raisonnable de loger une crèche et sa cour de récréation dans un bâtiment à fonction de parking, inévitablement doté de système d'extraction des gaz d'échappement ? Pour le moment il est impossible d'avoir des précisions sur l'emplacement des grilles d'aération et il n'y a sans doute pas de solution parfaite : si l'extraction de gaz ne se fait pas côté crèche, elle se fera côté voirie (le long de l'ascenseur actuel, sur le nouveau « mail Prosper Mérimée ») ou par le haut (rue du Puits-des-Bans) en regard de la terrasse du restaurant.

- Le plan initial (il aurait été remodelé depuis, mais la nouvelle version n'a pas été communiquée) prévoit une cour de récréation dans l'angle nord-est du bâtiment, sur le flanc droit du parking, à l'aplomb du coteau. Il apparaît que la chute (ou le lancer) d'objets depuis la rue du Puits-des-Bans n'ont pas été pris en compte dans la conception de l'ouvrage.

- Pour ce qui concerne les salles associatives intégrées au projet et devant remplacer la Maison des associations, les Chinonais souhaitent savoir combien elles vont leur coûter, même si la Mairie présente l'opération comme "financièrement blanche" et compensée par la vente de l'ancien bâtiment.



➔ Plus largement, cette opération pose la question de la manière dont la Mairie entend disposer des "bijoux de famille" et dans quelle mesure elle prévoit de consulter les Chinonais avant de céder - dans quel but, avec quelles garanties, à qui - les propriétés communales.



Les opérations connexes au projet

Bien-fondé supposé

Trois opérations en cause ont été intégrées tardivement dans le discours de la Mairie, démontrant une improvisation certaine et un projet mal conçu dès le départ. Elles ne sont pas argumentées.

Projet

Le projet Brèche-Cœur de ville est intimement associé à des opérations connexes qui ne sont - pour le moment - ni budgétées, ni planifiées.

Situation

Vente de la Maison des associations - Si la Brèche se fait, la Mairie envisage de financer une partie du programme en cédant au privé l'actuelle Maison des associations. Cette cession contribuerait à une "opération économiquement blanche" pour la Mairie, qui financerait ainsi les locaux associatifs intégrés au programme pour remplacer ceux de la Maison des associations, "anciens, inadaptés, trop chers à rénover et à mettre aux normes".

Parking provisoire - L'indisponibilité de la Brèche pendant 18 mois à deux ans impose, selon la logique de la Mairie, la mise en place d'un parking provisoire. Les berges de Vienne ont été évoquées, mais l'opposition soulevée par le projet a conduit la Mairie à ouvrir d'autres options, sans toutefois abandonner officiellement cette possibilité, à laquelle elle souhaitait coupler la création d'un port qui serait resté après les travaux. La réalisation d'un parking de ce type (qui, de provisoire, pourrait devenir définitif) nécessiterait un remblaiement du lit mineur de la Vienne, démarche hautement improbable du fait de la loi sur l'eau. Une telle réalisation augmenterait de fait le niveau de l'eau avec les conséquences que l'on imagine en période de crue. La Mairie a confié la SET la mission [supplémentaire] de prospector et de proposer une série de solutions. A quel coût ?

Refonte de la place du général De Gaulle - Il semble que les perspectives économiques du parking de la Brèche n'aient pas été à la hauteur des attentes des candidats. En cours de projet, la Mairie a annoncé que la place du général De Gaulle serait piétonnisée et que 34 places de parking y seraient supprimées, augmentant ainsi le potentiel de remplissage de la Brèche. Cette opération, qui prolonge le chantier, augmente l'impact sur le commerce et les riverains, n'a été ni débattue, ni budgétée, ni programmée.

Questions

→ Les structures hébergées à la Maison des associations ont-elles été consultées sur ce déménagement forcé ? Si cette dernière est vendue à un promoteur pour y faire des logements, ceux-ci viendront aggraver le déséquilibre de l'offre en centre-ville.

→ A combien se montera le budget de piétonisation de la place de la Mairie ? Combien va coûter la réalisation d'un parking temporaire ? A combien est évaluée la Maison des associations et dans quelle mesure peut-elle contrebalancer la construction de nouvelles salles municipales à la Brèche ?

→ Ces opérations sont tantôt considérées comme "satellites" et ne faisant pas partie du projet, tantôt comme parties intégrantes et contribuant à faire de la Brèche une "opération blanche" pour la Ville. Il est certain qu'elles ne font pas partie des 12 millions d'euros budgétés pour le projet et qu'elles ne rentrent pas dans le calendrier de 18 mois évoqué par ses promoteurs. Les Chinonais estiment qu'ils sont en droit d'avoir des précisions sur le coût de ces opérations connexes.



Réunion publique

23 mai 2016 d'information et d'échange

Pour l'abandon du projet Brèche-Cœur de ville
Pour l'ouverture d'un débat sur le futur de Chinon



Les cavités et des mouvements de terrain

Le projet

Le projet Brèche-Cœur de ville prévoit un gros chantier de 18 mois pour ériger un parking-silo de 5 niveaux en surface, ouvrage massif et pyramidal situé au pied du coteau. Associé à un programme de logements, de commerces et d'équipements collectifs, il occuperait l'actuelle emprise de la Brèche et le nord de la place Hofheim, dont les constructions actuelles seraient rasées.

La situation

Le chantier, enchâssé dans le cœur du Chinon médiéval, sera approvisionné par des rues étroites et au bâti historique fragile. Sa masse se dressera sur l'emplacement des anciennes carrières de tuffeau qui parcourent le sous-sol de la Brèche et du coteau Saint-Martin (Caves Vaslins) sur lequel viendra s'appuyer l'ouvrage. Cette zone fragile est située à cheval sur des zones classées R¹ et B2² au regard du risque de mouvements de terrain. Depuis l'abandon des carrières, elle fait l'objet d'éboulements, d'effondrements et de glissements de terrain dont le plus important (en 1921), a emporté une partie du coteau sur l'emplacement de la Brèche et entraîné une modification de la circulation des eaux souterraines.

Les questions

- A l'annonce du projet, de nombreux Chinonais ont alerté les pouvoirs publics sur les risques qu'ils faisaient courir à la stabilité du coteau et aux zones adjacentes.
- Les travaux de "confortement" réalisés in extremis dans les années 70³, alors que la rue du Puits-des-Bans était menacée de fermeture, n'ont apporté aucune garantie quant au remblaiement effectif de l'ensemble des cavités, l'opération ayant été réalisée « avec les techniques de l'époque » et après que l'accident de 1921 ait oblitéré de nombreuses galeries.
- La topographie bouleversée du terrain, la technique de comblement et les matériaux utilisés laissent peser le doute sur l'évolution à long terme du sous-sol.
- Les eaux souterraines autrefois captées et canalisées, se sont frayées un nouveau chemin et leur trajet actuel n'a pu être repéré, par déduction, que par les dégâts qu'elles causent (inondations de caves, affaissements de chaussées).
- Tant que cette circulation naturelle n'aura pas été à nouveau canalisée, toute intervention structurelle sur le site serait de nature à en modifier l'écoulement d'une manière imprévisible, en provoquant de possibles dégâts en amont ou en aval du site.
- Face à ces signalements, la Mairie a - pour le moment - opposé aux administrés une fin de non-recevoir, indiquant que toutes les précautions avaient été - ou seraient - prises pour garantir la sécurité des biens et

¹ Zone particulièrement exposée où certains phénomènes naturels sont particulièrement redoutables en raison de leur conjonction possible.

² Zone exposée aux risques d'affaissement et/ou d'effondrement des cavités souterraines (risque fort).

³ 25000 m² de cavités colmatées au moyen de matières sèches et par injection de mortier, sachant que le mortier contient du ciment et que le tuffeau et le ciment ne font pas bon ménage dans la durée.



des personnes, mais sans jamais produire les études géologiques, les diagnostics de cavités et l'évaluation des risques qu'elle affirme avoir établis.

→ Sauf erreur ou omission, il n'apparaît pas que la Mairie, dûment alertée par les habitants, ait saisi la Préfecture ou le Département, comme lui en fait pourtant obligation l'article L 561-3 du Code de l'Environnement, et alors même que la commune de Chinon n'a toujours pas procédé à l'élaboration de la cartographie des cavités souterraines pouvant provoquer des effondrements.

→ Quelle confiance accorder à la parole publique quand la Mairie annonce aux Chinonais, le 21 décembre 2015, qu'elle ne ferait jamais courir de risque à la population et que les études concernant les mouvement de terrain ont été réalisées avec avis favorable, alors que les techniciens de Cavités 37 commençaient à peine, le 26 mai 2016, à prendre les premiers rendez-vous pour examiner l'état des caves accessibles.



Les nuisances du chantier

Le projet

Tel qu'il est présenté, pour apaiser les inquiétudes des riverains et des commerçants, le chantier durerait 18 mois (24 mois seraient plus réalistes, mais 18 mois permet d'annoncer qu'on ne sacrifie qu'une seule saison touristique). Il serait approvisionné principalement par la rue Diderot, accessoirement par la rue Marceau et enfin, quand l'élévation de l'ouvrage le permettra, par la rue du Puits-des-Bans.

La situation

Les 18 mois évoqués par les promoteurs du projet ne concernent que les travaux de démolition/édification du parking et de l'îlot Hofheim. Ce calendrier optimiste ne tient absolument pas compte des chantiers connexes annoncés par la Mairie : préparation d'un parking de substitution susceptible de remplacer la Brèche/Hofheim pendant la durée des travaux (102 places) et piétonisation annoncée de la place du général De Gaulle.

Les questions

- Les riverains du chantier et de ses voies de desserte se sont manifestés auprès des pouvoirs publics pour obtenir des éclaircissements sur le fonctionnement du chantier dans l'hypothèse où le projet serait réalisé. Echaudés par des précédents lourds de conséquences, ils se sont enquis des mesures prévues pour la protection du bâti : seule une opération de « désolidarisation des bâtiments » peut réellement les préserver, ce qui alourdirait le coût du chantier. D'autre part, si cette mesure technique de sauvegarde n'est pas mise en œuvre pour des raisons économiques par le maître d'ouvrage, c'est la collectivité qui sera pénalisée lorsqu'elle devra indemniser les propriétaires victimes de dégradations.
- Qui financera les dégâts occasionnés par les engins de chantier sur les voiries qui ne sont pas prévues pour tenir des charges de plusieurs tonnes avec des rythmes soutenus ?
- L'inquiétude concerne également les riverains habitant sur le coteau. Ils connaissent la sensibilité de cette zone, qu'ils constatent chaque année (effondrements de ciels de caves, éboulements, fissures) et sont inquiets des conséquences du chantier sur leur environnement immédiat.
- De même, les riverains de la rue Marceau, dont de nombreuses caves s'avancent sous la chaussée, demandent à ce que cette particularité soit prise en compte, tant dans le trafic des engins que dans le futur plan de circulation.
- Sur la durée du chantier, nombreux sont ceux qui pensent, d'expérience, que la durée est sous-estimée par les promoteurs du projet. A projet comparable, une durée de deux ans serait un minimum, avec deux saisons touristiques consécutives sacrifiées et de nombreux commerces fragilisés. L'épisode de la fermeture du pont Aliénor a confirmé de nombreux commerçants dans cette crainte.
- Le chantier de la Brèche serait précédé d'un chantier préalable – non budgété, non programmé - destiné à aménager un parking de substitution. Les berges de Vienne ont été évoquées, sans qu'aucune étude d'impact n'ait été réalisée. Il a fallu la vigilance des défenseurs de l'environnement pour que la Mairie consente à explorer d'autres solutions, sans toutefois renoncer officiellement à son idée. Si elle y revenait, faute de mieux, les Chinonais devraient assister au saccage du site des rives de la Vienne, en plein centre de leur ville, avec des effets inconnus sur le lit mineur, l'île de Tours et l'aval. La légèreté avec laquelle l'idée a été annoncée est caractéristique de l'ensemble du dossier, et on retrouve la même inconséquence sur la question des cavités.



Réunion publique

23 mai 2016 d'information et d'échange

Pour l'abandon du projet Brèche-Cœur de ville
Pour l'ouverture d'un débat sur le futur de Chinon



La question des finances publiques

Prétendu bien-fondé

Selon les rares documents présentés par la Mairie, le projet Brèche-Cœur de ville, estimé autour de 12 millions d'euros, ne coûterait "que" 925.000 euros (HT) aux contribuables chinonais (selon la Nouvelle République). Pour cela, il faut trouver un preneur qui construise le parking, vendre à un promoteur les logements, et à des "porteurs de projet" les commerces qui complètent le programme.

La situation

Le budget présenté par la Ville ignore délibérément plusieurs composantes qui, si elles étaient prises en compte, modifieraient profondément la perception du projet par les Chinonais : l'évolution de la fiscalité indirecte du stationnement en surface ; le coût d'achat de la nouvelle crèche et celui des salles associatives que la Mairie a demandé à la SET d'inclure dans le projet ; le coût d'aménagement du parking provisoire ; le coût de la piétonisation de la place du général De Gaulle.

Les questions

- Aucun opérateur n'acceptant de prendre le stationnement "en ouvrage" – toujours déficitaire – sans prendre en même temps le stationnement en surface – toujours bénéficiaire, si la Mairie veut se faire payer un parking "en ouvrage", elle doit déléguer ses prérogatives en matière de stationnement "en surface". Pour la ville de Chinon, c'est se priver pendant 20 ans des recettes du stationnement payant sur voirie (2 millions d'euros), et pour les Chinonais la perspective d'une fiscalité indirecte supplémentaire, sous forme d'une extension du domaine payant, d'une augmentation des tarifs et d'une intensification de la verbalisation. Les taxes de stationnement pèsent aujourd'hui chaque année pour 100.000 euros. La privatisation pourrait doubler cette somme.
- La nouvelle crèche devra être achetée à l'aménageur. Or, elle n'apparaît pas, pour le moment, dans le "reste à charge" et le montant de son acquisition n'a pas été divulgué. Il pourrait être de l'ordre de 500.000 euros, mais la Mairie se retranchera sans doute derrière le fait qu'il s'agit d'un équipement intercommunal et que les Chinonais n'y participeront que de manière mutualisée.
- Pour les salles associatives, c'est bien la Ville qui devra les acquérir, à un prix qui n'a pas été communiqué. Pour le moment, la Mairie le "neutralise" en indiquant qu'il sera financé par la vente de l'actuelle maison des associations à un "investisseur".
- Si le projet est engagé et que le compte n'y est pas, l'équilibre des finances de la Ville sera à nouveau mis en jeu. Dans le cas où l'opération soit moins profitable que ne l'avait estimé l'aménageur (dérapage des charges / insuffisance des recettes), la municipalité sera appelée à voter une "subvention d'équilibre" (article 19 de la convention d'aménagement) ou à faire jouer sa "garantie emprunteur" (article 20). Le responsable financier de l'opération reste la commune de Chinon, donc, *in fine*, le contribuable. **Le risque n'est pas hypothétique : dans le cadre de l'opération précédente, la SET a été pointée du doigt par la Chambre régionale des comptes pour "surévaluation des ventes conduisant à une participation accrue de la collectivité".**
- A mesure que le projet évolue, les Chinonais découvrent des aménagements non prévus initialement et qui viennent grever le budget de l'opération. Aucune solution n'a pour le moment été trouvée pour le parking temporaire mais il ne saurait se faire sans des travaux et un budget conséquents. On a aussi appris récemment que l'opération serait l'occasion de "pacifier" la place du général De Gaulle en ouvrant l'allée centrale à la circulation et en y supprimant les stationnements. Nouvelles études, nouveaux travaux et nouveau budget en perspective.
- La Mairie explique aux Chinonais qu'il faut absolument aboutir, faute de quoi il faudrait verser à la SET autour de 600.000 euros pour abandonner le projet. Poussée dans ses retranchements, elle admet qu'une partie de cette somme correspond au solde des travaux de l'ascenseur et des études entreprises pour le projet abandonné de la Municipalité Duvergne. Mais il est toujours impossible de connaître le véritable "dédit" à verser si le projet est abandonné. Dans l'attente de précisions de la Mairie, les associations l'estiment au quart de la somme annoncée (125.000 euros).

Réunion publique

23 mai 2016 d'information et d'échange

Pour l'abandon du projet Brèche-Cœur de ville
Pour l'ouverture d'un débat sur le futur de Chinon



L'environnement et la qualité de vie

Bien-fondé supposé

Le projet ne prend pas en compte l'impact sur l'environnement et la qualité de vie.

Le projet

Aucune étude d'impact n'a été réalisée concernant l'environnement et de la qualité de vie.

La situation

Concernant l'environnement et de la qualité de vie, le projet est porteur de nombreuses nuisances tant pendant la durée du chantier qu'une fois la mise en service du parking effectuée (bruit, gaz d'échappement, vibrations, risques liés à la circulation pour les piétons, les cyclistes, les personnes à mobilité réduite). L'absence d'études d'impact et l'idée même d'aménager les berges de Vienne, après remblaiement du lit mineur de la rivière, pour qu'elles servent de parking provisoire pendant les travaux illustrent s'il en était besoin le peu de cas que les promoteurs du projet font de l'environnement.

Les questions

- Comment la Municipalité a-t-elle pu s'engager dans ce projet sans aucune étude d'impact, et donc sans prendre en compte les conséquences sur l'environnement et la qualité de vie des usagers du centre-ville ?
- Obsédés par la réalisation du parking, les promoteurs du projet ont totalement négligé l'intendance, c'est-à-dire sa desserte. Le plan de circulation a été produit après coup et les solutions qu'ils proposent ont été improvisées. L'une d'entre elles, consistant à restructurer la place Mirabeau, quitte à déplacer la fontaine emblématique du quartier, a été mise à mal par une pétition lancée par des riverains et massivement soutenue par les Chinonais. Le Maire a démenti tout projet d'intervention sur la fontaine.
- Le coteau sur lequel va venir s'amarrer le parking n'a fait l'objet d'aucune étude faunistique ou floristique. Que se passera-t-il si une espèce rare de chauve-souris s'avère giter dans les souterrains dont les entrées vont être oblitérées par le remblai ?
- Le chantier de la Brèche serait précédé d'un chantier préalable destiné à aménager un parking de substitution. Les berges de Vienne ont été évoquées, sans qu'aucune étude d'impact n'ait été réalisée. Il a fallu la vigilance des défenseurs de l'environnement pour que la Mairie consente à explorer d'autres solutions, sans toutefois renoncer officiellement à son idée. La Mairie est-elle aujourd'hui prête à démentir officiellement, comme elle l'a fait pour la place Mirabeau, tout projet touchant aux berges de Vienne ?



Réunion publique

23 mai 2016 d'information et d'échange

Pour l'abandon du projet Brèche-Cœur de ville
Pour l'ouverture d'un débat sur le futur de Chinon



L'impact sur le patrimoine

Bien-fondé supposé

Le projet ne prend pas en compte l'aspect patrimonial, sauf comme un obstacle à surmonter, la seule préoccupation des promoteurs étant d'obtenir la bénédiction de l'Architecte des bâtiments de France. Les services de ce dernier, pourtant si pointilleux d'ordinaire, quand il s'agit des particuliers, ont donné leur accord et même, par avance, cautionné des variantes qui n'ont pas encore été dessinées (construction de logements "haut de gamme" sur la terrasse au cas où le projet de restaurant étoilé ne trouverait pas preneur).

Le projet

Les plans présentés par l'architecte du projet prétendent reprendre la trame urbaine et, moyennant quelques décrochements et ruptures dans les profils de toitures, faire disparaître la masse des bâtiments dans l'environnement historique.

La situation

Là où le plan de sauvegarde et de mise en valeur du centre ancien exige "*d'éviter un gabarit trop uniforme et monolithique*" et plaide pour une "*volumétrie [adaptée] à la trame urbaine et en cohérence avec l'environnement bâti immédiat*", les promoteurs ont choisi d'élever un parking-silo de 5 niveaux en format "pyramide". Là où le plan de sauvegarde demande le "*respect de la topographie naturelle du site*", le projet oblitère totalement le coteau, remblaye l'espace compris entre le parking et les contreforts, et efface complètement le profil en rampe de la rue du Puy des bans. Enfin, là où le PSMV exige de maintenir "*impérativement [...] les vues emblématiques sur la forteresse, la collégiale Saint-Mexme et le grand paysage de la vallée de la Vienne*", l'architecte réalise l'exploit technique de compromettre définitivement le panorama sur tous ces sites, mais également depuis tous ces sites.

Les questions

→ Comment la Municipalité a-t-elle pu s'engager dans un projet aussi disproportionné, inadapté et **irréversible** en plein cœur du centre médiéval de Chinon, Ville d'art et d'histoire, inscrite au patrimoine mondial de l'humanité par l'Unesco et appartenant au parc naturel régional Loire-Anjou-Touraine, avec pas moins de 31 bâtiments inscrits à l'inventaire des Monuments historiques ? Le projet est en contradiction avec une des recommandations du **Plan de gestion du Val de Loire** qui est de "*conserver l'esprit des lieux*". Le projet porte une atteinte irréversible à l'intégrité et à la qualité du patrimoine remarquable du site de Chinon, dès lors qu'il y a "*co-visibilité d'un aménagement ou d'une infrastructure*".

→ Le projet présenté par l'architecte et la SET concerne simplement le parking de la Brèche et l'îlot Hofheim. Or, actuellement, ce qui défigure la place de la Brèche, ce sont les parpaings du parking de l'hôtel de France qui accueillent les visiteurs au sortir de l'ascenseur. Il est inconcevable d'engager 12 millions pour l'aménagement de la Brèche sans intervenir sur cette verrue. Quel serait alors le traitement de cette partie de la place ? Sachant qu'il s'agit de propriétés privées, la Mairie a-t-elle obtenu des engagements de la part des propriétaires pour une intervention et si oui, de quelle nature et à la charge de qui ?

→ Le projet a la prétention de "*faire entrer Chinon dans le XXI^e siècle*" : est-il nécessaire d'effacer l'histoire jusqu'à en dénaturer ce qui fait le propre du vieux-Chinon ? Est-il opportun de transformer ce qui fait la caractéristique de Chinon ville médiévale et son rayonnement ? De gâcher ce qui contribue à son environnement exceptionnel tant apprécié par ses habitants, ses visiteurs et ses touristes ? Quel serait le bénéfice d'une telle transformation du centre alors que l'existant demande encore des efforts de rénovation et de mise en valeur pour son attractivité ?





Les questions de méthode

→ Ni l'architecte du projet, ni celui des Bâtiments de France, ni la SET, ni le Maire ne sont des urbanistes. A aucun moment, la réflexion n'a été mise entre les mains de professionnels qualifiés, aucun concours n'a été ouvert. Non seulement les Chinonais n'ont pas eu la possibilité de se prononcer sur le bien-fondé (absence d'enquête d'utilité publique) mais ils ont été mis devant un fait accompli et n'ont pas pu arbitrer entre différents projets (pas de concours).

→ Il n'y a eu ni enquête publique, ni étude d'impact, ni débat sur le projet, et la Mairie se refuse à partager les études qui pourraient le justifier ou apaiser les craintes de habitants : circulation, stationnement, commercialité, cavités.

→ Est-il normal qu'un programme immobilier d'une telle ampleur, au caractère irréversible, qui modifierait aussi profondément le visage de Chinon et mettrait en jeu son futur n'ait pas été clairement annoncé et énoncé pendant la campagne des municipales ?

→ Brèche-Cœur de ville est une pure opération immobilière qui ne s'insère pas dans un véritable projet de ville et il est impossible d'obtenir la feuille de route de la Mairie - et encore moins un débat - sur sa vision de Chinon à 10 ans.

→ Les quelques chiffres que la Mairie a choisi de divulguer sont contradictoires : selon elle, ce projet de 12 millions d'euros ne créerait que 12 places supplémentaires par rapport à la situation pré-ascenseur. En fait, par rapport à la situation actuelle, 73 places payantes seraient créées dans le centre (avec une trentaine de place en moins devant la Mairie).

→ La privatisation du stationnement conduirait à une augmentation des tarifs, une intensification de la verbalisation et une extension de la zone payante. Le parking du château deviendrait payant, en contradiction avec la « priorité tourisme » annoncée par la Mairie.

→ La Mairie se refuse à clarifier sa position et à prendre des engagements sur le maintien des places de stationnement gratuit. Il est probable que le concessionnaire exigera la suppression d'une partie des alternatives gratuites.

→ Le parking et le nouveau plan de circulation envisagé sont incompatibles avec la voirie du centre ancien, avec son patrimoine bâti, avec sa vocation touristique et sa qualité de vie.

→ Les explications avancées par la Mairie semblent incohérentes : alors que la Ville justifie le projet par la revitalisation du commerce, elle encourage le déplacement des activités tertiaires vers la Plaine des Vaux. Elle vient de donner une autorisation d'extension de 2.000 m² au Leclerc du Blanc-Carroi et parle maintenant de l'extension du pôle Saint-Lazare et de l'installation d'un centre commercial à côté de la Gare.

→ La Mairie se refuse à faire la lumière sur ce que coûterait réellement l'abandon du projet. Elle parle de 700.000 euros, mais reconnaît qu'une partie de cette somme correspond au paiement des arriérés de



l'ascenseur et une autre aux études commanditées pour le projet précédent. Il est à ce jour impossible de connaître le «reste à charge» réel d'un abandon.

→ La Mairie continue à présenter un budget à 12 millions d'euros et un reste à charge minime, mais ses calculs budget ne prennent en compte ni le parking provisoire, ni la refonte de la place de la Fontaine, ni la piétonisation de la place de la Mairie, ni la modification du plan de circulation, ni l'achat de la crèche et des salles associatives.

→ Face à un budget de charges sous-évalué, la Mairie affiche des recettes fondées sur un prix du m² surévalué.

→ La durée prévue pour mener les travaux (18 mois) semble largement sous-estimée, surtout si on y ajoute les projets connexes, l'aménagement préalable d'un parking de substitution et les travaux sur la voirie et la signalétique pour le nouveau plan de circulation.

→ Depuis plus de 30 ans, la ville de Chinon travaille avec le même aménageur (la SET) qui n'est jamais parvenu à proposer un projet convaincant. Il semble que tous les formalismes n'aient pas été respectés lors de la signature des derniers avenants.

→ Il semble également que la SET, dont les compétences en urbanisme n'ont pas été mises en concurrence avec celles d'autres intervenants, soit un choix imposé par le jeu politique départemental au détriment de la qualité des projets.



Les associations engagées contre le projet

L'Ecrin

L'Ecrin est acronyme de Lieu d'échange culturel et rencontres internationales. Il s'agit d'un lieu de rencontres entre Chinonais, où se tiennent des expo-ventes d'artistes et d'artisans, contribuant à l'animation et à la vie culturelle de Chinon. Le siège de l'Ecrin, à l'angle de la rue Marceau et de la rue Jean-Jacques Rousseau est également une de maisons - classées - les plus emblématiques de Chinon. Elle se trouve en première ligne dans le projet Brèche-Cœur de ville, à l'angle de la principale voie d'approvisionnement du chantier et de la principale desserte du futur parking.

Touche pas à ma fontaine

Touche pas à ma fontaine est une association créée en 2015 pour défendre la place Mirabeau et sa fontaine, lieu de vie et de partage emblématique du vieux Chinon pour les riverains, les Chinonais et leurs visiteurs. Elle fait partie du secteur sauvegardé depuis 2002 et se trouve englobée dans le projet Brèche-Cœur de ville, pour lequel elle doit servir de voie de desserte du futur parking. En 2015, une pétition lancée par l'association pour éviter le déplacement de la fontaine avait recueilli 1.300 signatures en quelques semaines.

Défense du patrimoine de Chinon et de ses environs

L'association Défense du Patrimoine de Chinon et de ses Environs a succédé en 2014 au Collectif de Défense du Patrimoine de Chinon qui s'était opposé au permis de construire déposé par la municipalité précédente pour un projet analogue. Son action s'inscrit dans un cadre national de sauvegarde du patrimoine matériel, immatériel et naturel. L'Association se place au-dessus de tous clivages et entend faire respecter les atouts qui ont permis à Chinon d'accéder au label Ville d'Art et d'Histoire, de faire partie du Parc naturel régional Loire-Anjou- Touraine et d'appartenir aux sites inscrits au patrimoine mondial de l'humanité par Unesco.

Riverains sur la brèche

Riverains sur la brèche est une association née début 2016 pour réunir des Chinonais directement concernés par le projet Brèche-Cœur de ville. Elle s'est élargie aux citoyens qui estiment que le projet porte atteinte à la qualité et au cadre de vie, qu'il va aggraver la situation du centre-ville et porter préjudice aux commerçants.

Alliance économique chinonaise

L'Alliance économique chinonaise est née de la nécessité de porter la parole des commerçants chinonais opposés au projet, alors que tout semblait indiquer que « le commerce » était unanimement en faveur du tout-voiture et du parking. Le projet Brèche-Cœur de ville a révélé le fait que la Mairie n'avait pas d'interlocuteur officiel concernant le commerce et l'absence de projet de ville à moyen terme. L'Alliance est convaincue que le projet n'est pas la solution aux problèmes du commerce, et qu'elle risque fort de les aggraver durablement. Elle déplore le temps perdu, qui aurait pu servir à établir un diagnostic servant de base à un véritable projet de ville.

Collectif défense de la rue Diderot

Le Collectif de défense de la rue Diderot a été créé par des riverains échaudés par les chantiers précédents. Leur rue étant traditionnellement employée pour alimenter les chantiers de construction du centre-ville, ils ont accumulé une longue expérience des dommages que les engins pouvaient causer aux fondations et au bâti des maisons riveraines. Ils entendent bien, si le chantier venait à se faire, veiller à ce que les erreurs du passé ne se répètent pas et que toutes les précautions soient prises pour préserver leur patrimoine.

Collectif chinonais environnement

Né il y a une dizaine d'année en réaction au projet d'incinérateur, le Collectif est à l'initiative de réunion, de débats publics et de projection de films, souvent en collaboration avec d'autres associations. Le collectif soutient les mobilités douces et s'interroge donc sur les effets néfastes pour la santé et l'environnement d'un projet de parking à étages en plein cœur de ville. Concernant le projet Cœur de ville, ses préoccupations concernent l'engagement de travaux de longue durée, le manque global d'informations et d'études, l'engorgement et l'étouffement prévisibles du centre-ville, la défiguration du paysage.

Coordination pour l'abandon du projet Brèche-Cœur de ville et l'ouverture d'un débat citoyen sur l'avenir de Chinon

Début 2016, les sept associations opposées au projet se sont réunies en un Collectif.

coordinationchinon@gmail.com



Réunion publique

23 mai 2016 d'information et d'échange

**Pour l'abandon du projet Brèche-Cœur de ville
Pour l'ouverture d'un débat sur le futur de Chinon**